

1.2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει εισέλθει σε τροχιά ύφεσης από το τέλος του 2008 και εξακολουθεί να συρρικνώνεται, καθώς παραμένουν αρνητικές οι μεσοπρόθεσμες προοδο-

κίες.²² Η σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη και κυρίως το ασταθές οικονομικό περιβάλλον της χώρας, αλλά και οι περιορισμοί από την πλευρά της τραπεζικής χρηματοδότησης, έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην ελληνική κτηματαγορά, εντείνοντας την ύφεση και δυσχεραίνοντας ακόμη περισσότερο την ανάκαμψή της.

- Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, με πολύ χαμηλή ζήτηση και σημαντικό απόθεμα ακινήτων προς πώληση (ο αριθμός τους εκτιμάται περίπου στις 180.000).

- Η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό τους πρώτους εννέα μήνες του 2012. Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 9,3%, 10,2% και 11,7% το α', β' και γ' τρίμηνο του 2012 αντίστοιχα (αναθεωρημένα στοιχεία), έναντι 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 5,4% το 2011. Μεγαλύτερη υποχώρηση των τιμών των κατοικιών στην περίοδο της κρίσης καταγράφεται με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία. Μάλιστα, με βάση τα στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα της Τράπεζας της Ελλάδος κυρίως από μεσιτικά γραφεία, προκύπτει ότι οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές της χώρας (εκτός της Αθήνας) υποχώρησαν κατά 2,9% το 2009, 6,7% το 2010, 7,5% το 2011, 10,3% το α' τρίμηνο του 2012 και 11,5% το β' τρίμηνο του 2012.

- Η μείωση των τιμών των κατοικιών από την αρχή της τρέχουσας κρίσης και έως το τέλος του 2011 ήταν ταχύτερη για τα "παλαιά" διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών: -4,8%, -5,0% και -5,7% το 2009, το 2010 και το 2011 αντίστοιχα) από ό,τι για τα "νέα" (ηλικίας έως 5 ετών: -2,0%, -4,2% και -4,9% το 2009, 2010 και το 2011 αντίστοιχα). Αυτό αντανάκλα τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων που κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευ-

αστές, η οποία ωστόσο φαίνεται να κάμπτεται με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία για το α', β' και γ' τρίμηνο του 2012 (βλ. Πίνακα III.7).²³

- Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων στην περίοδο της κρίσης (από το γ' τρίμηνο του 2008 έως το γ' τρίμηνο του 2012) μειώθηκαν ταχύτερα στη Θεσσαλονίκη (28,2%) έναντι της Αθήνας (23,9%) και κυρίως των άλλων μεγάλων πόλεων (22,0%). Επιπλέον, οι μεγαλύτερες υποχωρήσεις των ζητούμενων τιμών σημειώθηκαν τόσο στις σχετικά πιο ακριβές περιοχές όσο και σε περιοχές με ακίνητα μεγάλου εμβαδού.

- Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς ακίνητα μικρότερου εμβαδού, σε μεσαίου κόστους περιοχές, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας. Σημειώνεται επίσης αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών με μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων.

- Οι πωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής τους. Εκτιμάται πάντως ότι μετά τη συνεχή αποκλιμάκωση των τιμών τα τελευταία έτη η ελληνική αγορά ακινήτων πιθανότατα

²² Η ύφεση στην αγορά επαγγελματιών ακινήτων είχε αρχίσει δύο περίπου χρόνια νωρίτερα από ό,τι στην αγορά οικιστικών ακινήτων, στην οποία ο δείκτης τιμών εμφάνισε αποκλιμάκωση από το τελευταίο τρίμηνο του 2008. Εξάλλου, η βελτίωση – κυρίως κατά τους θερινούς μήνες του 2012 – του δείκτη επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές που καταρτίζει το IOBE προέρχεται από την άνοδο των προσδοκιών στις κατασκευές δημόσιων έργων μετά από τις εξαγγελίες της κυβέρνησης για την επανεκκίνηση των μεγάλων έργων υποδομής. Στη βελτίωση αυτή συνέβαλε και η άνοδος των προσδοκιών στις κατασκευές κατοικιών, η οποία ωστόσο δεν επιβεβαιώνεται από άλλα στοιχεία (έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων κ.ά.).

²³ Έως το τέλος του 2011, οι τιμές των διαμερισμάτων και κυρίως των νεόδμητων χαρακτηρίζονταν από σχετική ανθεκτικότητα, στην οποία εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων οικογενειακού χαρακτήρα που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών, η υψηλή κερδοφορία των επιχειρήσεων αυτών πριν από την τρέχουσα κρίση και η μικρή εξάρτησή τους από τον τραπεζικό δανεισμό, η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κ.λπ.), το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, η αυξημένη εμπιστοσύνη των ελληνικών νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία κ.ά.

Πίνακας III.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)						
1.1 Δείκτες τιμών κατοικιών ¹						
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επιζράτεια)	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,4	-11,7 (γ' τρίμ.)
α1. Κατά παλαιότητα						
α. Νέα (έως 5 ετών)	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-4,9	-13,5 (γ' τρίμ.)
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,7	-10,5 (γ' τρίμ.)
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο						
α. Αθήνα	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3 (γ' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,9	-10,6 (γ' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-4,0	-10,1 (γ' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-4,2	-12,4 (γ' τρίμ.)
α2.1 Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)						
α. Αθήνα	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,6	-14,8 (γ' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-8,1	-15,4 (γ' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-3,0	-12,1 (γ' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	4,1	5,4	1,0	-5,7	-3,4	-12,4 (γ' τρίμ.)
α2.2 Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)						
α. Αθήνα	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	-11,0 (γ' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,3	-8,5 (γ' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,8	-8,5 (γ' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-5,0	-12,4 (γ' τρίμ.)
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών στις αστικές περιοχές εκτός Αθήνας ²	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	-11,3 (β' τρίμ.)
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-1,7 (10μηνο)
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) ³	100,0	97,9	91,0	84,7	79,4	71,4 (γ' τρίμ.)
2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων						
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των ΝΧΙ (ΤτΕ) ¹						
α. Αριθμός συναλλαγών	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-42,9	-48,7 (γ' τρίμ.)
β. Όγκος συναλλαγών (σε τετραγωνικά μέτρα)	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-40,0	-46,9 (γ' τρίμ.)
γ. Αξία συναλλαγών	41,1	-20,0	-40,0	-6,2	-39,8	-52,3 (γ' τρίμ.)
2.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)						
α. Αριθμός συμβολαίων	1,4	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1	-43,2 (9μηνο)
β. Αξία συμβολαίων	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0	-43,9 (9μηνο)
2.3 Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών						
	-	-	-	-15,5	-30,5	-43,0 (9μηνο)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Διηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

1 Οι δείκτες αυτοί βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων. Μέρος των εκτιμήσεων αυτών είναι πιθανόν να μη συνδέεται με αγοραπωλησία οικιστικών ακινήτων, αλλά να αφορά επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων δανείων, εγγραφή εξασφαλίσεων (επί ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφελών πελατών από μία τράπεζα σε άλλη κ.ά.

2 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.

3 Απόλυτες τιμές.

Πίνακας III.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων (συνέχεια)

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
3. Άλλοι βραχυχρόνιοι δείκτες						
3.1 Δείκτης κόστους κατασκευής (νέων κτιρίων) κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ)	4,6	5,1	-0,3	1,8	1,0	-0,1 (γ' τρῆμ.)
3.2 Όγκος ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (ΕΛΣΤΑΤ, σε κυβικά μέτρα)	-5,8	-17,3	-26,5	-23,7	-37,7	-23,0 (8μηνο)
3.3 Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)	14,3	7,8	-17,5	-29,2	-28,7	-28,6 (β' τρῆμ.)
3.4 Παραγωγή τοιμέτου (ΕΛΣΤΑΤ)	-9,2	-3,1	-21,4	-14,3	-37,8	-16,2 (9μηνο)
3.5 Αριθμός απασχολούμενων στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)	8,9	0,1	-6,6	-12,7	-22,5	-18,6 (β' τρῆμ.)
3.6 Επενδύσεις στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ) ⁴						
α. Σύνολο κατασκευών	19,9	-21,2	-12,8	-19,2	-21,0	-17,7 (β' τρῆμ.)
β. Κατοικίες	25,6	-33,6	-20,7	-21,6	-18,0	-30,0 (β' τρῆμ.)
3.7 Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές (ΙΟΒΕ)						
α. Σύνολο ιδιωτικών κατασκευών	1,9	-8,4	-43,2	9,3	-18,1	-38,3 (10μηνο)
β. Μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής ³	16,8	17,3	15,9	12,9	11,1	9,9 (Οκτ.)
γ. Εργασίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο ⁵	10,2	10,0	-16,1	-39,0	-52,7	-10,6 (Οκτ.)
δ. Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση ⁵	-33,2	-28,8	-42,8	-63,2	-80,9	-75,8 (Οκτ.)
ε. Προσδοκίες απασχόλησης για τους 3-4 προσεχείς μήνες ⁵	9,6	10,4	-32,1	-46,4	-53,8	-13,1 (Οκτ.)
3.8 Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων από τα εγχώρια NXI (ΤτΕ) ⁶						
α. Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	22,2	12,6	3,1	-1,2	-3,9	-4,2 (Σεπτ.)
β. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	21,5	11,2	3,7	-0,3	-2,9	-3,7 (Σεπτ.)
3.9 Ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση (ΤτΕ) ⁶						
α. Σύνολο	4,5	5,0	7,7	10,4	15,9	21,4 (β' τρῆμ.)
β. Στεγαστικά	3,6	5,3	7,4	10,0	15,0	19,9 (β' τρῆμ.)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

3 Απόλυτες τιμές.

4 Σταθερές τιμές.

5 Διαφορά σταθμισμένων ποσοστών θετικών και αρνητικών απαντήσεων.

6 Στοιχεία τέλους περιόδου.

δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης.²⁴

- Συνεχίζεται η έντονη μείωση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά 26,5% το 2009, 23,7% το 2010, 37,7% το 2011 και με μέσο ετήσιο ρυθμό 23,0% τους πρώτους οκτώ μήνες του 2012 (βλ. Διάγραμμα III.6), ενώ ανάλογη ήταν και η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες (-20,7%, -21,6%, -18,0% και -30,5% το 2009, το 2010, το 2011 και τους πρώτους έξι μήνες του 2012 αντίστοιχα).

- Ο αριθμός των απασχολούμενων στον κλάδο των κατασκευών μειώθηκε δραματικά

τα τελευταία τρία έτη. Με βάση τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ, ο συνολικός αριθμός απασχολούμενων στις κατασκευές από 399,3 χιλιάδες το β' τρίμηνο του 2008 μειώθηκε στις 213,5 χιλιάδες το β' τρίμηνο του 2012 (μείωση κατά 6,6% το 2009, 12,7% το 2010, 22,5% το 2011 και 18,3% το πρώτο εξάμηνο του 2012).

²⁴ Επισημαίνεται επίσης ότι υποχώρησε σημαντικά τα τελευταία πέντε έτη ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων (71,4 το γ' τρίμηνο του 2012, 2007=100), ο οποίος συνήθως αξιολογείται μαζί με άλλους παράγοντες (π.χ. επιτόκια, αποδόσεις εναλλακτικών επενδύσεων, φάση οικονομικού κύκλου) προκειμένου να διερευνηθεί το ενδεχόμενο υπερεκτίμησης της τρέχουσας αξίας των ακινήτων.

- Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) εμφανίζει περαιτέρω κάμψη τα δύο πρώτα τρίμηνα του 2012, με σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων.²⁵ Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, καταγράφονται:

- μειούμενη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων, με στροφή των επιχειρήσεων προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη,

- υπερβάλλουσα προσφορά με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων και

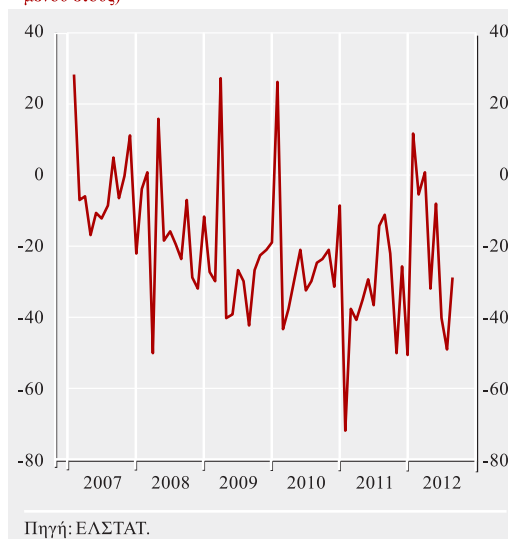
- πτωτική τάση των τιμών.

Οι μεταβιβάσεις στην αγορά αυτή έχουν μειωθεί σημαντικά, ενώ έχουν αυξηθεί τα προσφερόμενα προς πώληση ή μίσθωση ακίνητα. Επιπλέον, η περιορισμένη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με τη γενικότερη αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον συντηρούν τη σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων.

- Η υποχώρηση των ενοικίων και η επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων των επαγγελματικών ακινήτων έχουν συμβάλει στη μείωση των ενοικίων που καταβάλλει το Δημόσιο για τη στέγαση των υπηρεσιών του. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Υπουργείου Οικονομικών, το 2011 δαπανήθηκαν συνολικά 155,8 εκατομμύρια ευρώ, που αφορούν συνολικά 2.639 συμβάσεις μίσθωσης, ενώ η αντίστοιχη δαπάνη είχε φθάσει τα 169,7 εκατ. ευρώ το 2010 και τα 178,1 εκατ. ευρώ το 2009 (μείωση κατά 8,2% το 2011 και 4,7% το 2010).²⁶ Εκτιμάται πάντως ότι ακόμη υπάρχουν σημαντικά περιθώρια εξοικονόμησης πόρων για το Δημόσιο από τη μείωση της δαπάνης για μισθώματα, με τη μεταγκατάσταση υπηρεσιών του από ενοικιαζόμενα κτίρια σε ιδιόκτητα τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα.²⁷

Διάγραμμα III.6 Όγκος νέων οικοδομών και προσηκών με βάση τις άδειες (Ιανουάριος 2007 - Αύγουστος 2012)

(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του ίδιου μηνός του προηγούμενου έτους)



- Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από τον περιορισμό της αβεβαιότητας, την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας και τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων.

²⁵ Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων δραστηριοποιούνται και οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες το πρώτο εξάμηνο του 2012 κατέγραψαν σημαντική απομείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους (κατά 8,2% για τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών), γεγονός που οδήγησε τις περισσότερες από αυτές σε αρνητικά λειτουργικά αποτελέσματα (ζημιές).

²⁶ Στη μείωση αυτή συνέβαλε και η νομοθετική παρέμβαση (άρθρο 21 του Ν. 4002/2011) που προέβλεπε ότι τα μισθώματα που καταβάλλονται από το Ελληνικό Δημόσιο και τους φορείς του δημόσιου τομέα για τη μίσθωση ακινήτων στα οποία στεγάζονται υπηρεσίες τους μειώνονται κατά ποσοστό 20% (με βάση το ύψος των μισθωμάτων τον Ιούλιο του 2010). Για το 2012 και τα επόμενα έτη προβλέπεται περαιτέρω μείωση της δαπάνης αυτής, καθώς με διάταξη του Ν. 4081/2012 μειώθηκαν εκ νέου τα μισθώματα που καταβάλλονται από το Δημόσιο για τη μίσθωση ακινήτων. Η μείωση αυτή κυμαίνεται από 10% για ακίνητα των οποίων το μηνιαίο μίσθωμα είναι μικρότερο των 1.000 ευρώ, 15% για ακίνητα με μίσθωμα από 1.000 έως 2.000 ευρώ, 20% για ακίνητα με μίσθωμα 2.000 έως 3.000 ευρώ και 25% για ακίνητα με μίσθωμα άνω των 3.000 ευρώ.

²⁷ Χαρακτηριστικό παράδειγμα το ακίνητο συνολικού εμβαδού 45.000 τ.μ. στη Λεωφόρο Θηβών 196-198 (Κεράνης), το οποίο αγοράστηκε το 1998 από το Δημόσιο και, ενώ έγιναν σημαντικές δαπάνες για την ανακατασκευή του, δεν έχει αξιοποιηθεί έως σήμερα.

1.2.A ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η μειωμένη ζήτηση στην ελληνική αγορά ακινήτων αντανακλά κυρίως την αβεβαιότητα σε σχέση με τις γενικότερες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας και την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της. Συνδέεται επίσης με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών και κυρίως την αυξημένη αβεβαιότητά τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά εισοδήματα. Στη μείωση της ζήτησης εκτιμάται ότι έχει συμβάλει και η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών κατά τη χορήγηση νέων δανείων.²⁸

Η πρόσθετη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων και έχει αποθαρρύνει σημαντικά τη σχετική ζήτηση.²⁹ Πέραν της επιβάρυνσης αυτής, οι συχνές αναφορές για πρόσθετα φορολογικά μέτρα (π.χ. περί επιβολής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και στα εκτός σχεδίου οικοπέδα, κτήματα και αγροτεμάχια που δεν καλλιεργούνται κ.ά.) παρατείνουν την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων και δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο τη μελλοντική ανάκαμψη της ζήτησης που αφορά τόσο τα οικιστικά όσο και τα επαγγελματικά ακίνητα.³⁰ Ειδικά, για την κατηγορία των επαγγελματικών ακινήτων, η αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, δυσχεραίνει την κατάρτιση μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών μοντέλων αξιολόγησης των επενδύσεων για την ανάπτυξη ακινήτων. Παράλληλα, η υπέρμετρη φορολόγηση οδηγεί στη συρρίκνωση των υφιστάμενων και προσδοκώμενων επιχειρηματικών αποδόσεων, σε επίπεδα, συχνά, μη βιώσιμα. Επισημαίνεται ότι η φορολογία επί των μεταβιβάσεων και των γονικών παροχών στην Ελλάδα βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα σε σχέση με τις άλλες χώρες της ΕΕ, ενώ εκτιμάται ότι η μείωσή της θα αύξανε την πολύ χαμηλή συχνότητα των συναλλαγών στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Επιπλέον, η γραφειοκρατία που χαρακτηρίζει την ελληνική κτηματαγορά (έκδοση αδειών κ.λπ.), ο μεγάλος αριθμός υποχρεωτικών από το νόμο διαδικασιών και επιβαρύνσεων (παράσταση δικηγόρων, αμοιβές συμβολαιογράφων, πιστοποιητικό μηχανικού, ενεργειακό πιστοποιητικό κ.λπ.), σε συνδυασμό με την ασάφεια των πολεοδομικών κανονισμών και τις πολλαπλές παραβάσεις του, την έλλειψη ενός σαφούς πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και χρήσεων γης, αποτελούν ορισμένους ακόμη παράγοντες που αποθαρρύνουν τη ζήτηση και συχνά αποτρέπουν την ολοκλήρωση επενδυτικών συμφωνιών με ενδιαφερόμενους επενδυτές από το εξωτερικό.³¹ Οι σχετικοί δείκτες για την ευκολία ανάπτυξης επιχειρηματικών σχεδίων στον ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο είναι χαμηλοί, το κόστος συναλλαγών είναι ιδιαίτερα

²⁸ Πράγματι, το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας μειώθηκε με ετήσιο ρυθμό 3,7% το Σεπτέμβριο του 2012, έναντι μείωσης 2,9% το Δεκέμβριο του 2011 και 0,3% το Δεκέμβριο του 2010, ενώ είχε αυξηθεί με ετήσιο ρυθμό 3,7% το Δεκέμβριο του 2009 και 11,2% το Δεκέμβριο του 2008.

²⁹ Στις πιο σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις κατά την τρέχουσα κρίση περιλαμβάνονται η επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ, η σημαντική μείωση του αφορολογήτου για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας, η αύξηση του ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Τα μέτρα αυτά επιβάρυναν σημαντικά κυρίως την κατοχή ακίνητης περιουσίας, ενώ στο παρελθόν η φορολογική επιβάρυνση συγκεντρωνόταν σχεδόν αποκλειστικά στις συναλλαγές και το εισόδημα επί των ακινήτων.

³⁰ Πάντως, η πρόσφατη απόφαση για αναβολή της αναπροσαρμογής των αντιεμενικών τιμών (που προσδιορίζουν την αξία των ακινήτων για φορολογικούς σκοπούς) στα επίπεδα των τιμών της αγοράς εκτιμάται ότι περιορίζει προσωρινά την αβεβαιότητα αυτή. Η ενδεχόμενη αύξηση των αντιεμενικών τιμών των ακινήτων θα οδηγούσε σε σημαντικές αναπροσαρμογές της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (ειδικά σε περιπτώσεις όπου η διαφορά αντιεμενικών-εμπορικών τιμών είναι μεγάλη), συμπαρασύροντας πολλούς φόρους προς τα πάνω και επιτείνοντας την έντονη αβεβαιότητα και την ύφεση στην ελληνική κτηματαγορά. Πράγματι, οι αντιεμενικές αξίες των ακινήτων χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του ύψους διαφόρων επιμέρους φόρων, τελών, εισφορών και προστίμων που σχετίζονται με τα ακίνητα, όπως είναι οι φόροι μεταβίβασης, χρησιμευσιότητας, ανταλλαγής, διανομής, κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών, το πρόσφατα επιβληθέν ειδικό τέλος στα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα με οικιακή ή εμπορική χρήση, ο φόρος ακίνητης περιουσίας, το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) των ΟΤΑ κ.ά. Επίσης, η αντιεμενική αξία συνδέεται με το κόστος συμβολαίων μεταβίβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, παράσταση δικηγόρου, τέλος μεταγραφής κ.ά.) και τα τέλη και τις εισφορές οικοδομικών αδειών, ενώ χρησιμοποιείται και για τον προσδιορισμό των τεμαχίων εισοδημάτων από ακίνητα και των φορολογικών τεμαχίων διαβίωσης από ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία.

³¹ Σε σχέση με το φαινόμενο των πολύ συχνών πολεοδομικών παραβάσεων στην ελληνική κτηματαγορά σημειώνεται ότι τα στοιχεία του αρμόδιου υπουργείου ανεβάζουν τον αριθμό των παραβάσεων αυτών στα 5 περίπου εκατομμύρια. Στο πλαίσιο του πρόσφατου νόμου 4014/2011 για την τακτοποίηση των ποικίλων πολεοδομικών αυθαιρεσιών, έως τις αρχές του περασμένου Σεπτεμβρίου είχαν κατατεθεί 415.000 αιτήσεις τακτοποίησης και από τα σχετικά πρόστιμα είχαν εισπραχθεί 625 εκατ. ευρώ.

υψηλό, ενώ οι δείκτες κόστους κατασκευής, και κυρίως των υλικών κατασκευής, διατηρούν θετικούς τους ρυθμούς μεταβολής τους ακόμη και στην τρέχουσα περίοδο της έντονης ύφεσης, δυσχεραίνοντας την αναθέριμανση της ζήτησης και την ανάκαμψη της κτηματαγοράς.

Η ενίσχυση της ζήτησης προϋποθέτει μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς της γραφειοκρατίας, των επιβαρύνσεων των πράξεων αγοραπωλησιών και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Βασικότερη παράμετρος είναι η οριστικοποίηση και εξασφάλιση ενός σταθερού συστήματος φορολογίας για τα ακίνητα. Το επίπεδο των φόρων θα πρέπει να προσαρμοστεί ώστε να ανταποκρίνεται στη φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών, ενώ ενδεχομένως η διεύρυνση της φορολογικής βάσης, με ταυτόχρονη μείωση των υφιστάμενων συντελεστών, ειδικά στη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία, είναι η πλέον αποδοτική, από δημοσιονομική άποψη, αντιμετώπιση.

Η πολυπλοκότητα του συστήματος μπορεί να αμβλυνθεί μέσω της θέσπισης ενός μοναδικού, ενιαίου φόρου για την ακίνητη περιουσία, ο οποίος μπορεί να διαφοροποιείται αναλόγως της χρήσης του ακινήτου. Είναι σκόπιμος ο διαχωρισμός σε ακίνητα τα οποία μπορούν να αποφέρουν εισόδημα – και τα οποία μπορούν να φορολογηθούν με υψηλότερους συντελεστές – και εκείνα τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα σε δραστηριότητες παραγωγής και παροχής υπηρεσιών (βιομηχανικά, αποθήκες, ξενοδοχεία κ.ά.).

Τέλος, ως προς το ζήτημα της απλοποίησης των πράξεων αγοραπωλησιών, εκτιμάται ότι τόσο ο περιορισμός των υποχρεωτικών επιβαρύνσεων, οι οποίες δρουν αποτρεπτικά χωρίς να προσθέτουν στα κρατικά έσοδα, όσο και η μείωση της φορολογίας μεταβιβάσεων και γονικών παροχών θα ενισχύσουν την πολύ χαμηλή συχνότητα των συναλλαγών στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Επιπλέον, η αντικατάσταση των αντικειμενικών αξιών από την εμπορική αξία των ακινήτων, ιδιαίτερα υπό την παρούσα οικονομική συγκυρία, θα μπο-

ρούσε να συμβάλει ώστε αφενός να περιοριστεί η φοροδιαφυγή μέσω των αγοραπωλησιών ακινήτων και αφετέρου να λαμβάνονται υπόψη οι σημαντικές μεταβολές των αξιών που συντελούνται στην αγορά ακινήτων.

Από την πλευρά της προσφοράς, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων. Η μείωση μάλιστα της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας και των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων ήταν στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης περίπου ανάλογη με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων και για το λόγο αυτό εκτιμάται ότι διατηρήθηκε περίπου σταθερό ή αυξήθηκε ελαφρά το πλεονάζον απόθεμα ακινήτων που υπήρχε στο τέλος του 2008.³²

Επισημαίνεται ότι στη σχετική διατήρηση του αποθέματος των προσφερόμενων για πώληση κατοικιών έχουν συμβάλει τόσο η απαγόρευση (έως το τέλος του 2012) των πλειστηριασμών των κατοικιών που αποτελούν την πρώτη κατοικία νοικοκυριών (αντικειμενικής αξίας έως 200 χιλιάδες ευρώ), όσο και η απροθυμία των ίδιων των εμπορικών τραπεζών να πλειστηριάσουν τα ακίνητα που αποτελούν εξασφαλίσεις επισφαλών δανείων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης, παρά τη σημαντική αύξηση των επισφαλών δανείων. Παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι η απαγόρευση αυτή ίσως θα πρέπει να παραταθεί, καθώς τυχόν διάθεση μέσω πλειστηριασμών μεγάλου αριθμού ακινήτων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης και του μειωμένου ενδιαφέροντος των νοικοκυριών και των επενδυτών (λόγω της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας που

³² Πράγματι, ο αριθμός των νέων αδειών μειώθηκε κατά 16,1% το 2009, 10,9% το 2010 και 28,4% το 2011, ενώ ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που αποτέλεσαν αντικείμενο συμβολαιογραφικών πράξεων μειώθηκε κατά 13,9% το 2009 και 13,3% το 2010 με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία. Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ που συγκεντρώνονται από τα συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας, ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων για αγοραπωλησίες ακινήτων από 158,0 χιλιάδες το 2008 μειώθηκε σε 136,0 χιλιάδες το 2009 και σε 117,9 χιλιάδες το 2010. Ανάλογη ήταν η μείωση του αριθμού των συναλλαγών επί ακινήτων και με βάση τα συμβόλαια που καταγράφηκαν από το Εθνικό Κτηματολόγιο (κατά 16,3%, 9,8% και 28,1% το 2009, 2010 και 2011 αντίστοιχα).

χαρακτηρίζουν την αγορά) θα επιτείνει την κρίση στην κτηματαγορά και θα δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την ανάκαμψή της.

Σημειώνεται επίσης ότι η επιφάνεια και ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και κυρίως η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης μειώθηκαν με υψηλότερους ρυθμούς από ό,τι ο αριθμός των νέων αδειών και των αγοραπωλησιών. Αυτό ερμηνεύεται από τη διαπίστωση που προέκυψε από την έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων για στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερες, μικρότερου εμβαδού και κυρίως μικρότερης αξίας κατοικίες.³³ Το γεγονός αυτό, έως ένα βαθμό, εξηγεί και τη σχετικά μεγαλύτερη προσφορά προς πώληση ακινήτων μεγάλου εμβαδού (άνω των 200 τετραγωνικών μέτρων), τα οποία εξάλλου επιβαρύνθηκαν περισσότερο από τις πρόσφατες φορολογικές αλλαγές.

1.2.Β ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Παρά τις συχνές εξαγγελίες και την πρόσφατη εντατικοποίηση της προσπάθειας που γίνεται για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, τα πάγια προβλήματα της ελληνικής διοίκησης δυσχεραίνουν την εμφάνιση αξιόλογων αποτελεσμάτων στην κατεύθυνση της ενίσχυσης των δημοσίων εσόδων. Λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που λειτουργούν ανασταλτικά στην υλοποίηση του συνολικού προγράμματος αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, η Διοίκηση του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) το οποίο από τον Αύγουστο του 2011 έχει αναλάβει το πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων, αρχικά είχε εκτιμήσει ότι το 2012 μπορούν να εισπραχθούν περίπου 3,2 δισεκ. ευρώ. Στο 2ο Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής (Φεβρ. 2012) ο στόχος για τα συνολικά έσοδα από ιδιωτικοποιήσεις και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου αναπροσαρμόστηκε από 50 δισεκ. ευρώ σε είσπραξη 19 δισεκ. ευρώ έως και το 2015.³⁴ Σύμφωνα όμως με το

ΜΠΔΣ 2013-2016 (Νοέμβριος 2012), εντός της περιόδου 2013-2016 εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν περί τα 9,5 δισεκ. ευρώ, ενώ ο στόχος για το 2013 είναι 2.586 εκατ. ευρώ. Ο συνολικός στόχος για είσπραξη 50 δισεκ. ευρώ εκτιμάται πλέον ότι θα επιτευχθεί μετά το 2020. Οι αποκρατικοποιήσεις που ολοκληρώθηκαν το 2011 απέδωσαν στο Δημόσιο συνολικά έσοδα 1,6 δισεκ. ευρώ.³⁵

Πολλά από τα προβλήματα στα οποία προσκρούει η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου σε σημαντικό βαθμό παραμένουν και σήμερα, καθώς, έως πρόσφατα, καταγράφονταν καθυστερήσεις στην έκδοση των απαραίτητων διοικητικών αποφάσεων.³⁶ Μεταξύ των προβλημάτων

³³ Ανάλογες διαπιστώσεις προκύπτουν και με βάση τα στοιχεία των συναλλαγών οικιστικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος την τελευταία τριετία (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα). Την περίοδο 2009-2011 η μέση ετήσια μείωση του αριθμού των εν λόγω συναλλαγών ήταν 26,3%, έναντι αντίστοιχης μείωσης κατά 28,6% της συνολικής τους αξίας.

³⁴ Περίπου το 50% των αναμενόμενων εσόδων θα προέλθει από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, 30% από παραχωρήσεις υποδομών και λιγότερο από 20% από πώληση μετοχών εταιριών. Πάντως, εντός της πρώτης διετίας του προγράμματος το μεγαλύτερο ποσοστό των εσόδων αναμένεται να προέλθει από την αξιοποίηση του εταιρικού χαρτοφυλακίου. Στην κατεύθυνση αυτή, με πρόσφατη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, υπεγράφη Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου για την κατάργηση του ελάχιστου ποσοστού του Ελληνικού Δημοσίου σε μια σειρά κρατικών επιχειρήσεων (ΕΛΠΕ, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ, ΟΔΙΕ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, ΕΛΤΑ, Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Ελευσίνας, Ηγουμενίτσας, Ηρακλείου, Καβάλας, Κέρκυρας, Λαυρίου, Πατρών και Ραφήνας).

³⁵ Ειδικότερα πραγματοποιήθηκε η πώληση του 10% του ΟΤΕ (έσοδα 392 εκατ. ευρώ), η πώληση άδειας παιγνιομηχανών στον ΟΠΑΠ (555 εκατ.) και η επέκταση της υπάρχουσας άδειάς του (475 εκατ.), καθώς και η επέκταση αδειών κινητής τηλεφωνίας (380 εκατ. ευρώ).

³⁶ Πάντως, στις 11 Σεπτεμβρίου 2012 πραγματοποιήθηκε η πρώτη, μετά τις 15 Μαΐου 2012, συνεδρίαση του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ και ελήφθησαν σημαντικές αποφάσεις που αφορούν την ακίνητη περιουσία του Δημοσίου. Ειδικότερα, επελέγησαν οι εταιρίες που θα συμμετάσχουν στη Β' φάση του διαγωνισμού για την πώληση έως και το 70% των μετοχών της "Ελληνικό ΑΕ" (4 εταιρίες) και για την αξιοποίηση των ακινήτων στην Κασσιόπη Κέρκυρας (1 ένωση προσώπων) και Αφάντου Ρόδου (6 εταιρίες) και εγκρίθηκαν το οριστικό κείμενο της σύμβασης με βάση το οποίο υποβλήθηκαν οι τελικές οικονομικές προσφορές των υποψηφίων επενδυτών για το Διεθνές Κέντρο Ραδιοηλεκτρονικής (IBC), καθώς και το Μνημόνιο συμφωνίας μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με την ενιαία αξιοποίηση της έκτασης της χερσονήσου "Μικρό Καβούρι" στη Βουλιαγμένη. Στις 19 Σεπτεμβρίου, το Δ.Σ. ενέκρινε τα Τεύχη της Β' φάσης του διαγωνισμού για την αξιοποίηση της έκτασης στην Κασσιόπη Κέρκυρας και αποφάσισε ότι οι συμμετέχοντες θα κληθούν να υποβάλουν δεσμευτικές οικονομικές προσφορές εντός 60 ημερών. Στις 28 Σεπτεμβρίου το ΤΑΙΠΕΔ ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε ο διεθνής διαγωνισμός για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοηλεκτρονικής για 90 έτη με πλειοδότη την εταιρία Lamda ΔΟΜΗ Α.Ε. και άμεσο οικονομικό ανάλλαγμα 81 εκατ. ευρώ (ανάλογα με τη βελτίωση των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα, εντός των προσεχόν 50 ετών, το Ελληνικό Δημόσιο θα εισπράξει επιπλέον έως και 32,4 εκατ. ευρώ). Τους δύο τελευταίους μήνες ελήφθησαν επίσης σημαντικές αποφάσεις κυρίως για την αποκρατικοποίηση δημοσίων επιχειρήσεων (ΟΠΑΠ, ΔΕΠΑ κ.ά.).

αυτών είναι η αποσπασματική και ελλιπής καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, η ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, οι εκκρεμότητες όσον αφορά τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, ο μεγάλος αριθμός των απαιτούμενων οικοδομικών, περιβαλλοντικών και χωροταξικών αδειών, οι συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις που αφορούν σημαντικό μέρος των ακινήτων του Δημοσίου, αλλά και οι πολλαπλές δεσμεύσεις και οι περιορισμοί που υπάρχουν (π.χ. προστασία του περιβάλλοντος ή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας, αρχαιολογικοί περιορισμοί, νομοθεσία περί κληροδοτημάτων). Επίσης είναι γεγονός ότι η έντονη ύφεση που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά ακινήτων τα πρόσφατα έτη δεν διευκολύνει τις όποιες προσπάθειες αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, λόγω του περιορισμένου ενδιαφέροντος από την πλευρά των επενδυτών.³⁷

Είναι επιτακτική πλέον η ανάγκη να ενταθούν οι απαραίτητες δράσεις και να επιταχυνθεί η επίλυση των νομικών και τεχνικών ζητημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών για την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου.³⁸ Η επίλυση των προβλημάτων αυτών είναι βέβαιο ότι θα δημιουργήσει σημαντικές υπεραξίες στα ακίνητα του Δημοσίου, αλλά και κυρίως θα συμβάλει στην προσέλκυση ξένων επενδυτών στην ελληνική αγορά ακινήτων με πρόσθετα αναπτυξιακά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες. Η στρατηγική αξιοποίησης θα πρέπει να αναπτύσσεται και να ολοκληρώνεται με τον εντοπισμό των διαθέσιμων προς αξιοποίηση ακινήτων, την επίλυση των νομικών, πολεοδομικών και άλλων προβλημάτων τους, την ένταξή τους στον γενικότερο σχεδιασμό της πολιτείας και, τέλος, την αδιάβλητη διαδικασία εκχώρησης της εκμετάλλευσής τους με αντικειμενικά και διαφανή κριτήρια αξιολόγησης των υποβαλλόμενων προσφορών. **Στην παρούσα φάση της έντονης**

ύφεσης στην αγορά ακινήτων, οι θεσμοί των συμβάσεων παραχώρησης και των μακροχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι είναι ιδιαιτέρως αποτελεσματικά εργαλεία ταχείας αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, που θα ενεργοποιήσουν τις άμεσες ξένες και άλλες ιδιωτικές επενδύσεις στηρίζοντας την οικονομική ανάκαμψη, τη βελτίωση του κλίματος της αγοράς, καθώς και τα δημόσια έσοδα.³⁹

Επισημαίνεται πάντως ότι μετά από πολλά χρόνια καθυστερήσεων έχει πλέον ξεκινήσει η διαδικασία αξιοποίησης σημαντικών δημόσιων εκτάσεων και ακινήτων (βλ. τις προαναφερθείσες σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ στις συνεδριάσεις της 11ης, 19ης και 28ης Σεπτεμβρίου 2012). Η επιτάχυνση των επιμέρους διαδικασιών αξιοποίησης που έχουν δρομολογηθεί και η επιτυχής ολοκλήρωσή τους έχουν πολύ μεγάλη σημασία, καθώς η τελευταία αναμένεται να αποτελέσει σημείο αναφοράς για την αξιοποίηση του συνόλου των δημόσιων ακινήτων. Με τον τρόπο αυτό θα δοθεί το κατάλληλο μήνυμα προς τους ενδιαφερόμενους επενδυτές και τις αγορές ότι το Ελληνικό Δημόσιο προχωρεί με πειστικό τρόπο στις αποκρατικοποιήσεις και στην αξιοποίηση της περιουσίας του.

³⁷ Ανάλογα προβλήματα στην προσπάθεια εφαρμογής του προγράμματος αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας επισημαίνονται και από την πλευρά του ΤΑΙΠΕΔ. Ειδικότερα, ως βασικοί ανασταλτικοί παράγοντες στην προσπάθεια αυτή αναφέρονται η απαιτούμενη σημαντική προετοιμασία των περιουσιακών στοιχείων για την επίλυση πολλών νομικών και τεχνικών προβλημάτων, ο συντονισμός των συναρμόδιων φορέων για τη χάραξη στρατηγικής και πολιτικών, οι απαιτούμενες διαδικασίες πολλαπλών ελέγχων (από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το Ελεγκτικό Συνέδριο), η ανυπαρξία ενεργού αγοράς δικαιωμάτων γης, το περιορισμένο ενδιαφέρον από την πλευρά των επενδυτών, τα προβλήματα στη χρηματοδότηση κ.ά. Βλ. και Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2011, Ενότητα V.2, καθώς επίσης και Νομισματική Πολιτική – Ενδιάμεση Έκθεση 2010, Ειδικό Θέμα 3.

³⁸ Πρόσθετες δράσεις και νομοθετικές ρυθμίσεις απαιτούνται για την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων στους κλάδους των υποδομών, της ενέργειας, των μεταφορών (αεροδρόμια, λιμάνια, αυτοκινητόδρομοι) και των εταιρειών κοινής ωφέλειας – π.χ. δημιουργία νέων ρυθμιστικών αρχών για τη μεταφορά μονοπωλιακών δραστηριοτήτων από το δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα. Πράγματι, η εποπτεία της διαδικασίας των αποκρατικοποιήσεων μπορεί να διασφαλιστεί από πλευράς Δημοσίου με τη λειτουργία Ρυθμιστικών Ανεξάρτητων Αρχών, που θα εγγυώνται το δημόσιο συμφέρον.

³⁹ Με τέτοιες συμβάσεις παραχώρησης δικαιωμάτων εκμετάλλευσής έχει στο παρελθόν προχωρήσει η αξιοποίηση σημαντικών ακινήτων του Δημοσίου, όπως είναι οι μαρίνες του Φλοίσβου και της Ζέας, ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών, ενώ κάτι ανάλογο βρέσκεται σε εξέλιξη για το Ελληνικό.